

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 1/V/2026

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu
za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2025**



SPIS TREŚCI:

1. Wstęp
2. Wyniki oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Archicom S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2025 oraz oceny sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2025.
3. Wyniki oceny wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku za rok 2025.
4. Ocena sytuacji Spółki z uwzględnieniem adekwatności i skuteczności stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewnienia zgodności z normami lub mającymi zastosowanie praktykami oraz audytu wewnętrznego.
5. Ocena wypełniania przez Zarząd obowiązków informacyjnych wobec Rady Nadzorczej, o których mowa art. 380¹ oraz art. 382 § 4 kodeksu spółek handlowych.
6. Informacja o łączonym wynagrodzeniu należnym od Spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez Radę Nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382¹ kodeksu spółek handlowych.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i jej komitetów w 2025 roku.
8. Ocena stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych wraz z informacją na temat działań, jakie Rada Nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny.
9. Ocena zasadności wydatków na sponsoring oraz darowizny ponoszonych przez Archicom S.A. i Grupę Kapitałową Archicom S.A. wraz z wartością wydatków na tego rodzaju cele.
10. Informacja na temat stopnia realizacji polityki różnorodności.
11. Ocena pracy Rady Nadzorczej w 2025 roku.

1. WSTĘP

Rada Nadzorcza Archicom Spółki Akcyjnej („Rada Nadzorcza”, „Spółka”) na podstawie art. 382 § 3 i 3¹ kodeksu spółek handlowych (KSH) oraz § 26 ust. 1 pkt. 4) Statutu Spółki, stosownie do Zasady 2.11 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 („Dobre Praktyki”) przyjętych uchwałą nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021r., przedstawia sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Archicom S.A. w roku obrotowym 2025. („Sprawozdanie”).

2. WYNIKI OCENY JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ARCHICOM S.A. I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A. ZA ROK 2025 ORAZ OCENY SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHICOM S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A. ZA ROK 2025

Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 382 § 3 KSH oraz § 72 ust. 1 pkt 16 oraz § 73 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 6 czerwca 2025 r., dokonała pozytywnej oceny przedstawionych przez Zarząd poniższych dokumentów, stwierdzając, iż są one zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym,

- a) jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025 obejmującego:
 - jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025 roku, które po stronie aktywów i kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 2 767 924 tys. zł;
 - jednostkowy rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku, wykazujący przychody na poziomie 252 533 tys. zł, zysk brutto w kwocie 253 830 tys. zł i zysk netto w kwocie 229 935 tys. zł;
 - jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w kwocie 5 672 tys. zł;
 - jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, wykazujące kapitał własny w kwocie 1 250 895 tys. zł;
 - noty objaśniające;
- b) skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025 obejmującego:
 - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2025, które po stronie aktywów i kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 3 739 581 tys. zł;
 - skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku, wykazujący przychody ze sprzedaży na poziomie 961 658 tys. zł (z wyłączeniem działalności zaniechanej), zysk przed opodatkowaniem na poziomie 141 575 tys. zł (z wyłączeniem działalności zaniechanej) i zysk netto w kwocie 83 971 tys. zł;
 - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 22 567 tys. zł;
 - skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, wykazujące kapitał własny na dzień 31 grudnia 2025 w kwocie 1 245 735 tys. zł;
 - noty objaśniające;
- c) sprawozdania Zarządu z działalności spółki Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za 2025 rok.

Badanie zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp.k. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000750050 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer wpisu na listę firm audytorskich: 144 („Biegły Rewident” lub „Audytor”), która została wybrana przez Radę Nadzorczą do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki, z którą Zarząd spółki Archicom S.A. zawarł stosowną umowę.

Jednocześnie Rada Nadzorcza w dniu 18 marca 2026 r. oświadczyła, że:

- a) Audytor oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Archicom S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Archicom S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opiniami i raportami Biegłego Rewidenta dotyczącymi jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również powyższe sprawozdania były przedmiotem weryfikacji, analizy i oceny Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, który zarekomendował Radzie Nadzorczej wydanie pozytywnej oceny.

Rada Nadzorcza stwierdziła, że dane zawarte w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Archicom S.A. i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. („Grupa” lub „Grupa Archicom”) przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i Grupy Archicom na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jednostkowego i skonsolidowanego wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Ponadto sprawozdania są zgodne z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej Statutem. Dodatkowo roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.

W opinii Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Archicom, w tym z działalności Spółki zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 73 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim i jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

Opinia Biegłego Rewidenta potwierdza, że:

- roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe:
 - przedstawia rzetelny i jasny obraz jednostkowej sytuacji majątkowej i finansowej Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jednostkowego wyniku finansowego i jednostkowych przepływów pieniężnych Spółki za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
 - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej Statutem;
 - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości;
- roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:
 - przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Archicom, w której jednostką dominującą jest Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy Archicom za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
 - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Archicom przepisami prawa oraz Statutem Archicom S.A.

Ponadto niniejsza opinia Audytora jest zgodna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie za 2025 rok oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Archicom za 2025 rok i rekomenduje ich przyjęcie przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

3. WYNIKI OCENY WNIOSKU ZARZĄDU W SPRAWIE PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2025

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku netto w wysokości 229.935.282,95 zł wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2025 w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105.292.877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,80 zł na 1 akcję;
- zysk w kwocie 124.642.405,55 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia propozycję Zarządu co podziału zysku netto wypracowanego w roku obrotowym 2025 i zamierza taką informację przedstawić Walnemu Zgromadzeniu.

4. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI Z UWZGLĘDNIENIEM ADEKWATNOŚCI I SKUTECZNOŚCI STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, ZAPEWNIENIA ZGODNOŚCI Z NORMAMI LUB MAJĄCYMI ZASTOSOWANIE PRAKTYKAMI ORAZ AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Ocena sytuacji Spółki:

Najważniejsze zdarzenia w 2025 roku dla działalności Spółki i jej Grupy przedstawione przez Zarząd dotyczą:

- zawarcia aneksu do umowy o współpracy strategicznej ze spółką Echo Investment S.A

10 stycznia 2025 roku, został zawarty aneks do umowy o współpracy strategicznej między Spółką i jej głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Na mocy aneksu Umowa została zawarta na czas określony 24 miesięcy tj. do dnia 21 stycznia 2026 roku. Wszelkie pozostałe istotne warunki Umowy przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym Nr 5/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. pozostały bez zmian.

Współpraca strategiczna obejmuje m.in. wzajemną koordynację spraw, które mogą usprawnić działalność biznesową Echo i grupy kapitałowej Archicom, maksymalnie wykorzystać szanse rynkowe dla którejkolwiek ze Stron, wzmocnić pozycję Stron na rynkach, na których działają, a także uniknąć sytuacji mogących prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza utrzymać swój obecny podstawowy profil działalności (inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż) jako deweloper o silnej pozycji rynkowej w głównych miastach Polski. Echo zamierza prowadzić działalność deweloperską różnego rodzaju w największych miastach w Polsce, jednakże nie zamierza realizować nowych projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż na terenie całego kraju, za wyjątkiem realizowanych projektów mieszkaniowych, których Echo jest obecnie właścicielem, jak również ewentualnych projektów, które będą realizowane wspólnie z Archicom. Ponadto, na podstawie Umowy Echo Investment S.A. będzie świadczyła na rzecz Spółki oraz jej grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne.

➤ zawarcie umów dotyczących sprzedaży nieruchomości

- 10 kwietnia 2025 r. podmiot zależny Emitenta, tj. spółka Archicom Senja 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jako sprzedający (Sprzedający) oraz spółka Monting Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako kupujący (Kupujący) zawarły umowę przenoszącą prawa użytkowania wieczystego oraz umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo użytkowania wieczystego i prawo własności ww. nieruchomości (i prawa z nimi związane) za łączną cenę 96.000 tys. zł netto, powiększoną o należny podatek VAT. Postanowienia Umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.
- 23 czerwca 2025 r. spółka zależna Emitenta, tj. Archicom Nieruchomości 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, jako Sprzedający oraz polski prywatny inwestor, jako Kupujący, zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu będącej własnością Sprzedającego zabudowaną budynkiem znanym jako City 2 (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Kupujący nabył od Sprzedającego nieruchomość oraz inne składniki majątkowe obejmujące w szczególności prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Gen. Romualda Traugutta 55, zabudowanej budynkiem biurowym pod nazwą „City 2” (Budynek) oraz wszelkich budowli, instalacji i innych obiektów służących Budynekowi (Nieruchomość). Cena wyniosła 31.000 tys. euro powiększonych o podatek od towarów i usług. Cena została zapłacona Sprzedającemu w całości niezwłocznie po zawarciu Umowy. W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji czynszowej (Umowa Gwarancji Czynszowej). Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowej przewidują (i) udzielenie na rzecz Kupującego gwarancji pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych za niewynajęte powierzchnie w Budyńku na okres gwarancji wynoszący co do zasady 5 lat od zawarcia Umowy, oraz (ii) płatność przez Sprzedającego Kupującemu kwoty wartości zachęt przyznanych najemcom Budyńku, wymaganych na dzień zawarcia Umowy. Postanowienia Umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron, a także postanowienia dotyczące powierzenia Sprzedającemu wykonania określonych prac wykończeniowych w pomieszczeniach Budyńku.

➤ finansowania:

- podwyższenie kwoty kredytu w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 r. Spółka podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym.

Kwota kredytu w rachunku bieżącym określona w aneksie została zwiększona do kwoty 240 mln zł. Kwota kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę banku. Okres udostępnienia środków z kredytu został wydłużony do dnia 30 września 2027 r.

Pozostałe istotne warunki zmienionej Umowy o Kredyt odpowiadają warunkom powszechnie stosowanym w tego typu umowach

- .wykup obligacji

17 marca 2025 r. Archicom S.A. dokonał całkowitego wykupu w terminie zapadalności obligacji serii M7/2023 o wartości 62.000 tys. zł.

- emisja obligacji

14 marca 2025 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe serii M11/2025 o łącznej wartości nominalnej 120.000 tys. zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów. Dzień wykupu Obligacji został wyznaczony na 14 marca 2029 roku. Świadczenia Emitenta z tytułu Obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Obligacje zostały wprowadzone i będą notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

➤ dywidendy:

- W dniu 25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło, zgodnie z rekomendacją Zarządu i po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, podzielić zysk netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 197.448.200,81 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2024, w następujący sposób:
 - zysk w kwocie 197.131.664,91 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję;

- zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82.479.420,63 zł wypłaconą przez Spółkę w dniu 7 listopada 2024 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024, na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 39/30/IX/2024 z dnia 30 września 2024 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję;
- wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114.652.244,28 zł, tj. w kwocie 1,96 zł na 1 akcję, w podziale Dywidendy uczestniczy 58.496.043 akcje;
- zysk w kwocie 316.535,90 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 2 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 15 września 2025 roku. Dywidenda została wypłacona 17 listopada 2025 roku.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia przedstawione przez Zarząd Spółki zdarzenia mające istotny wpływ na działalność Archicom S.A. oraz jej Grupy i podziela w pełni stanowisko Zarządu uznając, że są to istotne zdarzenia zarówno dla Spółki jak i jej Grupy.

System kontroli wewnętrznej

Grupa Archicom jest spółką publiczną, notowaną na GPW w Warszawie. W ramach realizowanych zadań do priorytetowych należą: dbałość o bezpieczeństwo majątku Grupy oraz zgodność podejmowanych działań z przepisami prawa i interesem akcjonariuszy. Dla efektywnej i skutecznej realizacji powyższych celów w Grupie Archicom wdrożono System Kontroli Wewnętrznej. System Kontroli Wewnętrznej to ogół procedur, procesów i aktywności, implementowanych do struktury organizacyjnej i realizowanych w ramach bieżącej działalności oraz wykorzystywanych w procesie zarządzania i podejmowania decyzji. Mechanizmy kontroli wewnętrznej mają na celu zapobieganie błędom, nadużyciom i innym nieprawidłowościom.

System Kontroli Wewnętrznej składa się z trzech głównych poziomów: poziomu ochrony i kontroli w ramach zarządzania operacyjnego poszczególnych jednostek operacyjnych, poziomu ochrony poprzez monitoring i nadzór realizowany w ramach funkcji wsparcia menadżerów średniego i wyższego szczebla oraz poziomu ochrony i kontroli realizowany przez dział audytu wewnętrznego obejmujący wewnętrzne usługi zapewniające. Każdy z etapów pełni inną rolę w procesie zarządzania i kontroli wewnętrznej.

Do zadań Komitetu Audytu należy min. (i) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (ii) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki, (iii) przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Funkcja audytu wewnętrznego w Grupie Archicom realizowana jest przez Dział Audytu Wewnętrznego pod nadzorem Komitetu Audytu.

Dział Audytu Wewnętrznego weryfikuje zgodność realizowanych operacji z przyjętymi w organizacji procedurami, regulacjami i instrukcjami. Weryfikuje ona również poprawność samych instrukcji i procedur, oceniając ich przystawanie do rzeczywistości i faktycznych potrzeb firmy. Działania tej komórki polegają na przygotowaniu rocznych planów audytu, rocznych planów kontroli i przeprowadzaniu tak zaplanowanych działań oraz kontroli ad hoc – nieplanowanych, a podyktowanych określonymi zdarzeniami bądź przesłankami zidentyfikowanymi przez Grupę w ramach działalności bieżącej. W zakres tych działań wchodzi m.in. systematyczna, okresowa ocena procesów zarządzania organizacją, zarządzania ryzykiem, systemu ochrony i kontroli oraz ładu organizacyjnego. Ponadto działania audytu wewnętrznego wspierają ocenę operacyjną wydajności i skuteczności poszczególnych jednostek organizacyjnych. Działalność audytu wewnętrznego przyczynia się do poprawy działania organizacji m.in. poprzez dostarczanie obiektywnych informacji o systemie zarządzania organizacją oraz potencjalnych ryzykach. Audyt wewnętrzny stanowi dopełniający element systemu kontroli wewnętrznej, którego głównym celem jest dbałość o bezpieczeństwo majątku Grupy oraz zgodność podejmowanych działań z przepisami prawa i interesem akcjonariuszy.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego realizowany przez Dział Finansowy. Spółka posiada system kontroli wewnętrznej dbający o rzetelność i wiarygodność sprawozdań finansowych. Przygotowanie sprawozdania finansowego Spółki składa się z wielu etapów. Każdy etap jest kończony weryfikacją danych. Spółka posiada własne procedury sporządzania sprawozdań finansowych, których celem jest zapewnienie kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie. Raportowanie finansowe podlega zarówno kontroli wewnętrznej w samej Spółce, jak również okresowej kontroli zewnętrznej - sprawozdania finansowe Spółki, jak i sprawozdanie skonsolidowane po ich opracowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poddawane są badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą Spółki. Należy podkreślić, że biegły rewident po zbadaniu sprawozdań Spółki za 2025 r. uznał je za rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, nie wnosząc do nich żadnych zastrzeżeń.

W ocenie Rady Nadzorczej zarówno proces sporządzania sprawozdań finansowych jak i same sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości. Ponadto w Spółce jest prowadzona bieżąca weryfikacja planów ekonomicznych – finansowych. W trakcie roku Zarząd na bieżąco analizuje wyniki finansowe. Informacje bieżące w tym zakresie są prezentowane i omawiane z Komitetem Audytu i Radą Nadzorczą Spółki.

W obszarze IT kontrolą wewnętrzną objęte jest dostosowanie wewnętrznych procesów do zmian regulacji prawnych, zabezpieczenie danych, tworzenie kopii zapasowych i system kontroli antywirusowej. Kluczowe procesy informatyczne monitorowane są na bieżąco. W spółce procesy te są realizowane przez wyodrębnioną do tego celu komórkę – Dział IT. Zarząd ocenia pozytywnie kontrolę wewnętrzną w obszarze technologii informatycznych.

Rada Nadzorcza nie identyfikuje istotnych obszarów działalności nie objętych wystarczająco efektywnym systemem kontroli wewnętrznej.

W oparciu o uzyskane informacje Rada Nadzorcza ocenia, że funkcjonujący w Spółce system kontroli wewnętrznej nie wymaga radykalnego usprawnienia i rozszerzenia o inne obszary działalności, poza typową dla podmiotów działających na tak dużą skalę, jak Grupa Archicom, dobrą praktyką ciągłej poprawy i ewolucyjnych zmian systemowych, odzwierciedlających nowe czynniki występujące w otoczeniu makroekonomicznym jak i procesy rozwoju organizacyjnego.

Zarządzanie ryzykiem

Za zarządzanie ryzykiem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Rada Nadzorcza ocenia, iż Zarząd ustanowił adekwatną politykę zarządzania ryzykiem oraz wprowadził odpowiednie procedury w tym zakresie. Spółka analizuje zmiany środowiska biznesowego pod kątem oceny ryzyk związanych z prowadzoną działalnością szczególnie pod kątem prawnym, podatkowym i operacyjnym.

Zarządzanie ryzykiem operacyjnym realizowane jest przez poszczególne jednostki organizacyjne w ramach swojej bieżącej działalności. Kierownicy poszczególnych jednostek organizacyjnych, tworzą i doskonalą procedury zawierające mechanizmy kontrolne, ograniczające standardowe ryzyka bieżącej działalności.

Specyfika projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego wiąże się ze znaczącym rozciągnięciem w czasie poszczególnych projektów. Proces deweloperski przebiega od znalezienia i zakupu gruntu przez etap projektowania, budowania i sprzedaży, aż do ostatecznego przekazania mieszkania klientom. Grupa Archicom realizuje wiele rozbudowanych inwestycji wieloetapowych, przy których proces deweloperski trwa aż do czasu zakończenia ostatniego etapu większej całości.

Z tej perspektywy zarządzanie ryzykiem na poziomie operacyjnym ma na celu:

- zmniejszenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń niepożądanych w trakcie poszczególnych etapów inwestycji,
- zapewnienie większej kontroli nad problemami, które mogą się pojawić w trakcie realizacji i obsługi przedsięwzięć,
- ułożenie i zatwierdzenie planów działań na wypadek zaistnienia sytuacji nieprzewidzianych,
- zminimalizowanie lub wyeliminowanie ujemnych skutków wystąpienia danego ryzyka.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich obszarów aktywności Spółki i jej Grupy. Następnym krokiem jest zdefiniowanie działań, środków kontroli i procedur niezbędnych do ograniczenia tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych).

W ocenie Rady Nadzorczej, kluczowe dla Spółki procesy zmniejszające jej ekspozycję na ryzyka biznesowe działają w sposób prawidłowy i efektywny, zwłaszcza dzięki nadzorowi ze strony Zarządu.

Compliance

Wewnętrzny Dział Prawny Grupy Archicom, w skład którego wchodzi zespół wyspecjalizowanych radców prawnych i prawników, nadzoruje i na bieżąco wspiera podstawową działalność Grupy Archicom na każdym etapie prowadzonych inwestycji, począwszy od zakupu gruntu, poprzez etap projektowania, realizacji inwestycji, aż do etapu ostatecznej sprzedaży lokali odbiorcom końcowym oraz wsparciem w zakresie obsługi posprzedażowej. W ramach Działu Prawnego funkcjonuje komórka compliance, której przedmiotem działania jest badanie zgodności z obowiązującym prawem uchwalanych regulacji wewnętrznych, dostosowywanie regulacji wewnętrznych Grupy Archicom do zmieniającego się otoczenia prawnego i rynkowego, a także doradztwo w zakresie stosowania obowiązujących przepisów prawa. Komórka compliance dba, aby w Grupie Archicom przestrzegane były regulacje w zakresie m.in. ochrony danych osobowych, ochrony informacji poufnych, przeciwdziałania korupcji, przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, regulacje antymobbingowe, regulacje dotyczące ochrony sygnalistów i inne.

W Grupie Archicom funkcjonuje Komitet ds. Etyki, w skład którego powołano Członka Zarządu Archicom S.A., Dyrektora Działu Prawnego oraz Dyrektora Działu Księgowego. Komitetowi powierzono wykonywanie zadań określonych w kodeksach i procedurach Grupy Archicom, do których należy m.in. weryfikacja beneficjenta darowizny lub wsparcia rzeczowego i podejmowanie decyzji o udzieleniu wsparcia, wyrażanie zgody na zatrudnienie osoby pełniącej obecnie lub w przeszłości funkcje publiczne, wyrażanie zgody na nawiązanie współpracy z podmiotem wchodzącym w interakcje z osobami pełniącymi funkcje publiczne, podejmowanie decyzji w sprawach konfliktu interesów.

W ocenie Rady Nadzorczej Spółka prawidłowo dokonuje procesu wdrażania obowiązującego prawa, tak aby wszystkie regulacje, przepisy i standardy zostały w jasny i przejrzysty sposób wprowadzone i w należyty sposób zastosowane.

Funkcja audytu wewnętrznego

W Grupie Archicom funkcjonuje Dział Audytu Wewnętrznego, który dokonuje niezależnej oceny systemów zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej. Zadania audytowe realizowane są w oparciu o roczne plany audytów, zatwierdzane i przyjmowane przez Komitet Audytu. Realizowane są także audyty doraźne, zlecane przez Komitet Audytu lub Zarząd Spółki. Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są bezpośrednio do Komitetu Audytu oraz Zarządu Spółki. Dział Audytu Wewnętrznego posiada bezpośredni i nieograniczony dostęp do Rady Nadzorczej, Komitetu Audytu oraz Zarządu Spółki. Dyrektor Audytu Wewnętrznego raportuje funkcjonalnie do Komitetu Audytu oraz administracyjnie do Prezesa Zarządu.

Co najmniej raz w roku, Dyrektor Audytu Wewnętrznego przedstawia do Komitetu Audytu swoją ocenę skuteczności funkcjonowania systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz Compliance. Dyrektor Działu Audytu Wewnętrznego spełnia kryteria i zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, stosowanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz compliance odpowiada Zarząd Spółki. W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd, w trakcie bieżącej pracy prawidłowo wykonuje swoje zadania w ww. zakresie.

5. OCENA WYPEŁNIANIA PRZEZ ZARZĄD OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WOBEC RADY NADZORCZEJ, O KTÓRYCH MOWA ART. 380¹ ORAZ ART. 382 § 4 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH

W 2025 roku członkowie Rady Nadzorczej Spółki pozostawali w stałym kontakcie z Członkami Zarządu Spółki, prowadząc konsultacje na temat poszczególnych obszarów działalności Spółki, sprawując stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzenia Rady przez Zarząd Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej pozostawali w kontakcie z Zarządem Spółki, między innymi poprzez obecność przedstawicieli Zarządu na posiedzeniach Rady Nadzorczej, w trakcie których członkowie

Zarządu wyczerpująco informowali o sytuacji Spółki i Grupy Archicom, w tym w zakresie jej majątku, także o istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Spółki. Ponadto Zarząd informował Radę Nadzorczą o istotnych sprawach również poza posiedzeniami.

Mając na uwadze powyższe Rada Nadzorcza ocenia, iż Zarząd w należyty sposób i właściwą częstotliwością umożliwiającą sprawowanie nadzoru przekazywał Radzie Nadzorczej wskazane powyżej informacje i pozostawał z Radą Nadzorczą w dobrym kontakcie.

Rada Nadzorcza otrzymując od Zarządu niniejsze informacje nie korzystała z uprawnień do żądania od Zarządu dodatkowych informacji poza wskazanymi powyżej, a ponadto nie korzystała z uprawnień do żądania sporządzenia i przekazywania informacji, dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień w trybie określonym w art. 382 § 4 KSH.

6. INFORMACJA O ŁĄCZONYM WYNAGRODZENIU NALEŻNYM OD SPÓŁKI Z TYTUŁU WSZYSTKICH BADAŃ ZLECONYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W TRAKCIE ROKU OBROTOWEGO W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 (1) KSH

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym nie zlecała badań we wskazanym wyżej trybie i w związku z tym koszty z tego tytułu nie zostały poniesione.

7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMITETÓW W 2025

W 2025 roku Rada Nadzorcza Archicom S.A. działała zgodnie ze swoim regulaminem, Statutem Spółki, Dobrymi Praktykami oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej akcjonariuszy.

W 2025 roku działania Rady Nadzorczej w ramach sprawowanego nadzoru obejmowały m.in.:

- analizę i ocenę bieżących wyników finansowych i okresowych sprawozdań finansowych Spółki,
- analizę otrzymywanych informacji od Zarządu dotyczących działalności Spółki,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań i zawieranie umów związanych z działalnością Spółki, w zakresie wymaganym postanowieniami Statutu.

W okresie 2025 roku Rada Nadzorcza spotykała się na posiedzeniach, a także podejmowała uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

W okresie sprawozdawczym obejmującym 2025 rok Rada Nadzorcza podjęła łącznie 26 uchwał, w tym dotyczących min.:

- wyrażenia zgody na zawarcie aneksu do Umowy Kredytu
- oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za 2024 rok,
- wyrażenia zgody na zawarcie transakcji pomiędzy spółką zależną a spółką powiązaną w zakresie nabycia nieruchomości położonej we Wrocławiu,
- wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej nowej kadencji,
- przyjęcia regulaminu długoterminowego programu motywacyjnego, wyrażenia zgody na transakcję pomiędzy spółką zależną a spółką powiązaną w zakresie nabycia nieruchomości położonej w Krakowie

SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Z dniem 25 czerwca 2025r. wraz z odbyciem Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2024r. wygasły mandaty członków Rady Nadzorczej dotychczasowej kadencji i z tym dniem Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało członków Rady Nadzorczej na nową pięcioletnią kadencję

W 2025 skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Do dnia 25 czerwca 2025r.

- Nicklas Lindberg –Przewodniczący Rady Nadzorczej, w okresie 01.01-25.06.2025
- Marek Gabryjelski - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, w okresie 01.01-25.06.2025
- Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, w okresie 01.01-25.06.2025
- Maciej Drozd – Członek Rady Nadzorczej, w okresie 01.01-25.06.2025
- Małgorzata Turek – Członek Rady Nadzorczej, w okresie 01.01-25.06.2025
- Bence Sass - Członek Rady Nadzorczej, w okresie 01.01- 25.06.2025
- Peter Kocsis - Członek Rady Nadzorczej, w okresie 01.01- 25.06.2025

Od dnia 25 czerwca 2025r.

- Nicklas Lindberg –Przewodniczący Rady Nadzorczej, w okresie 25.06 -31.12.2025
- Jacek Owczarek - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, w okresie 25.06 -31.12.2025
- Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, w okresie 25.06-31.12.2025
- Maciej Drozd – Członek Rady Nadzorczej, w okresie 25.06-31.12.2025
- Małgorzata Turek – Członek Rady Nadzorczej, w okresie 25.06-31.12.2025

- Bence Sass - Członek Rady Nadzorczej, w okresie 25.06.2025
- Balázs Gál - Członek Rady Nadzorczej, w okresie 25.06-31.12.2025

Od dnia 31 grudnia 2025r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Zgodnie z zasadą 2.3 i 2.11.1 Dobrych Praktyk kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017r. *o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym* spełniali

Do dnia 25 czerwca 2025r.

- Marek Gabryjelski
- Konrad Płochocki

Od dnia 25 czerwca 2025r.

- Jacek Owczarek
- Konrad Płochocki

Wskazane powyżej osoby nie mają także rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczny głosów w Spółce.

KOMITET AUDYTU SPÓŁKI

W 2025 skład Komitetu Audytu Spółki przedstawiał się następująco:

do dnia 25 czerwca 2025r

- Konrad Płochocki – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Maciej Drozd – Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu,
- Marek Gabryjelski – Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu.

od dnia 27 czerwca 2025r.

- Konrad Płochocki – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Maciej Drozd – Członek Komitetu Audytu,
- Jacek Owczarek – Członek Komitetu Audytu

W okresie 2025 roku były przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Komitet Audytu wykonywał zadania przewidziane w obowiązujących przepisach.

W 2025 roku prace Komitetu Audytu koncentrowały się na następujących kwestiach:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie procesu badania sprawozdania finansowego przez audytora,
- monitorowanie i kontrolowanie niezależności audytora,
- monitorowanie systemów kontroli ryzyka i kontroli wewnętrznej,
- analiza wybranych ryzyk w działalności Spółki,
- monitorowanie wykonywania przez Spółkę wymogów wynikających z ustawy o biegłych rewidentach,
- nadzorowanie jednostki audytu wewnętrznej w Spółce, w tym zatwierdzenie planu zadań audytu wewnętrznego oraz monitorowanie jego realizacji, przedyskutowanie konkluzji wynikających z raportu audytu dotyczącego oceny środowiska kontroli wewnętrznej oraz systemów zarządzania ryzykiem i compliance,

Sprawozdanie Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki stanowi załącznik do niniejszego Sprawozdania.

KOMITET INWESTYCYJNY

W 2025 roku skład Komitetu Inwestycyjnego przedstawiał się następująco:

- Nicklas Lindberg – Przewodniczący Komitetu Inwestycyjnego,
- Maciej Drozd – Członek Komitetu Inwestycyjnego,
- Małgorzata Turek – Członek Komitetu Inwestycyjnego.

Komitet Inwestycyjny Rady Nadzorczej Archicom SA w okresie sprawozdawczym zajmował się bieżącym nadzorem możliwości i działań związanych z nabywaniem inwestycji, w tym transakcji z podmiotami powiązanymi; planów lub transakcji finansowania; realizacji strategii inwestycyjnych, oraz realizacji celów określonych w biznesplanie Grupy.

8. OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY

I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 7 zasad: 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 4.1., 4.3., 6.3.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka zamierza w przyszłości przyjąć przedmiotową Zasadę do stosowania.

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Emitent nie posiada polityki różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej. Emitent wskazuje, że powołanie poszczególnych osób na członków organów Emitenta lub ich zatrudnienie na kluczowych stanowiskach zależy od decyzji właściwych organów Emitenta (Walnego Zgromadzenia – w przypadku powoływania Rady Nadzorczej, Rady Nadzorczej – w przypadku powoływania Zarządu, Zarządu – w przypadku zatrudniania kluczowych menedżerów). Organy powołując lub zatrudniając daną osobę kierują się kwalifikacjami danych kandydatów. Emitent zapewnia przy tym, iż procedury selekcji kandydatów na stanowiska członków jego organów nie zawierają elementów, które mogłyby być uznane za dyskryminujące określone grupy osób, w tym w sposób szczególny co do płci. Na potwierdzenie, iż Zarząd Emitenta stosuje politykę różnorodności w przypadku zatrudniania szeroko pojętej kadry zarządzającej, obejmującej ogół stanowisk dyrektorskich i kierowniczych, Emitent informuje, iż wskaźnik różnorodności określający udział kobiet w tak zdefiniowanej kadry zarządzającej wynosi ok. 53%.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Ze względu na fakt, iż walne zgromadzenie i rada nadzorcza nie przyjęły dotychczas uchwał w tej sprawie, Spółka nie przyjęła polityki różnorodności w zakresie zróżnicowania pod względem płci w stosunku do zarządu i rady nadzorczej.

2.11.6. informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka nie stosuje zasady 2.1. wobec czego Sprawozdanie Rady Nadzorczej nie będzie zawierało treści których mowa w zasadzie 2.11.6.

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Mając na uwadze ryzyka prawne związane z e-walnymi oraz aktualną strukturę akcjonariatu, Emitent zdecydował, iż na chwilę obecną nie będzie prowadził obrad Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). W miarę upowszechniania się stosowania takich rozwiązań, wyeliminowania ryzyk tak prowadzonych obrad WZA oraz zgłoszenia takiej potrzeby przez znaczącą liczbę akcjonariuszy, Emitent rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Spółka nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, niemniej po zakończeniu walnego zgromadzenia udostępnia zapis audiowizualny przebiegu obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Emitent nie wyklucza wprowadzenia programu motywacyjnego w formie opcji menedżerskich. Warunki takiego programu, cele w tym cena nabycia akcji przez uprawnione osoby będą określane w dacie podpisywania programu.

W ocenie Rady Nadzorczej Spółka prawidłowo wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego, wynikające z Regulaminu Giełdy oraz przepisów dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, zapewniając wszystkim interesariuszom rynku kapitałowego równy dostęp do informacji.

Na stronie internetowej spółki Archicom S.A., w zakładce Relacje inwestorskie (<https://www.archicom.pl/relacje-inwestorskie/>) zamieszczane są wszelkie informacje istotne dla inwestorów. W tej sekcji jest również zakładka poświęcona ładowi korporacyjnemu, w której znajduje się pełny raport dotyczący zakresu stosowania przez spółkę zasad zawartych w Dobrych Praktykach.

9. OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW NA SPONSORING ORAZ DAROWIZNY PONOSZONYCH PRZEZ ARCHICOM S.A. I GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ARCHICOM S.A. WRAZ Z WARTOŚCIĄ WYDATKÓW NA TEGO RODZAJU CELE

Realizując zasadę 1.5 Dobrych Praktyk Rada Nadzorcza zapoznała się z wydatkami Spółki dotyczącymi wydatków na sponsoring oraz darowizny Archicom S.A. i Grupy Archicom za 2025 rok.

Wydatki sponsoringowe Grupy wynosiły 25.000,00 zł, w tym wydatki sponsoringowe Spółki wynosiły 25.000,00 zł. Darowizny Grupy Archicom wyniosły 3.000,00 zł, w tym darowizny Spółki stanowiły kwotę 3.000,00 zł. Inne wydatki na sponsoring oraz darowizny w 2025 roku nie były realizowane.

Podsumowanie działalności charytatywnej Archicom w 2025	Wartość [PLN]
Archicom S.A.	
darowizna na rzecz Fundacji Polskich Kawalerów Maltańskich w Krakowie	3 000,00
Sponsoring na rzecz Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddział Kraków	25.000,00
RAZEM	28.000,00

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła ww. wydatki.

10. INFORMACJA NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI

Rada Nadzorcza nie oceniała polityki różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej z uwagi na fakt, iż Spółka nie przyjęła do stosowania Zasady nr 2.1. Dobrych Praktyk.

11. OCENA PRACY RADY NADZORCZEJ W 2025 ROKU:

Rada Nadzorcza wypełniała swoje zadania z uwzględnieniem zasady najwyższej staranności zawodowej celem sprawowania należytej kontroli nad Spółką. Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej i jej komitetów była wynikiem oceny własnej Rady Nadzorczej, a także była podyktowana zapotrzebowaniem zgłaszanym przez Zarząd oraz bieżącą sytuacją rynkową.

Rada Nadzorcza przy wykonywaniu swoich obowiązków działała zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i innymi regulacjami, w tym w szczególności w zakresie swoich kompetencji określonych przepisami Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Kodeksu spółek handlowych.

ENGLISH VERSION BELOW

**Report of the Supervisory Board
of Archicom S.A.
with its registered office in Wrocław
for the fiscal year
from 1 January to 31 December 2025**



TABLE OF CONTENTS:

1. Introduction
2. Results of the assessment of the individual financial statement of Archicom S.A. and consolidated financial statement of the Archicom S.A. Group for 2025 and the assessment of the Management Board's report on operations of Archicom S.A. and the Archicom S.A. Group for 2025.
3. Results of the assessment of the Management Board's proposal for distribution of profit for 2025.
4. Assessment of the Company's standing taking into consideration the adequacy and effectiveness of the internal control, risk management, compliance and internal audit systems used in the Company.
5. Assessment of the fulfillment by the Management Board of information obligations towards the Supervisory Board, as referred to in Article 380¹ and Article 382 § 4 of the Commercial Companies Code.
6. Information on total fees payable by the Company for all audits commissioned by the Supervisory Board during the fiscal year pursuant to Article 382¹ of the Commercial Companies Code.
7. Report on operations of the Supervisory Board and its Committees in 2025.
8. Assessment of the application by the Company of the corporate governance rules and the manner of fulfillment of information obligations related to the application thereof, specified in the Stock Exchange Rules and regulations concerning current and periodic information submitted by issuers of securities, including information on activities taken by the Supervisory Board to make such assessment.
9. Assessment of the appropriateness of sponsorship and donation expenditure incurred by Archicom S.A. and the Archicom S.A. Group and the value of spending for such purposes.
10. Information on the level of implementation of the diversity policy.
11. Evaluation of the Supervisory Board's work in 2025.

1. INTRODUCTION

The Supervisory Board of Archicom Spółka Akcyjna (the "Supervisory Board", "Company") pursuant to Article 382 § 3 and 3¹ of the Commercial Companies Code (CCC) and § 26 sec. 1 point 4) of the Company's Statute, pursuant to Principle 2.11 of the Best Practices of WSE Listed Companies 2021 ("Best Practices"), adopted by Resolution no. 13/1834/2021 of the Supervisory Board of Giełda Papierów Wartościowych in Warsaw S.A dated 29 March 2021, submits a report on operations of the Supervisory Board of Archicom S.A. in the fiscal year 2025. ("Report").

2. RESULTS OF THE ASSESSMENT OF THE INDIVIDUAL FINANCIAL STATEMENT OF ARCHICOM S.A. AND CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT OF THE ARCHICOM S.A. GROUP FOR 2025 AND THE ASSESSMENT OF THE MANAGEMENT BOARD'S REPORT ON OPERATIONS OF ARCHICOM S.A. AND THE ARCHICOM S.A. GROUP FOR 2025

The Supervisory Board, acting pursuant to Article 382 § 3 of the CCC and § 72 sec. 1 point 16 and § 73 sec. 1 point 14 of the Regulation of the Minister of Finance *on current and periodic information provided by issuers of securities and conditions for recognising as equivalent information required by the laws of a non-member states* dated 6 June 2025, approved the following documents submitted by the Management Board, and stated that they are consistent with the accounts, documents and facts:

- a) individual financial statement for 2025 including:
 - individual statement of financial position prepared as of 31 December 2025, which presents the balance of assets, equity and liabilities in the amount of PLN 2 767 924K;
 - individual profit and loss account for the period from 1 January 2025 to 31 December 2025, showing revenues of PLN 252 533 K, gross profit of PLN 253 830 K and net profit of PLN 229 935K;
 - individual cash flow statement for the period from 1 January 2025 to 31 December 2025, showing a balance sheet increase in net cash of PLN 5 672K;
 - individual statement of changes in equity, showing equity of PLN 1 250 895K;
 - explanatory notes;

- b) consolidated financial statement for 2025 including:
 - consolidated statement of financial position made as of 31 December 2025, which presents the balance of assets, equity and liabilities in the amount of PLN 3 739 581K;
 - consolidated report on the results for the period from 1 January 2025 to 31 December 2025, showing sales revenue of PLN 961 658K (excluding discontinued operations), profit before taxation of PLN 141 575K (excluding discontinued operations) and net profit of PLN 83 971K;
 - consolidated cash flow statement for the period from 1 January 2025 to 31 December 2025, showing an increase in cash of PLN 22 567K;
 - consolidated statement of changes in equity for the period from 1 January 2025 to 31 December 2025, showing equity as of 31 December 2025 of PLN 1 245 735K;
 - explanatory notes;

- c) the Management Board's report on operations Archicom S.A. and the Archicom S.A. Group for 2025.

Both the individual and the consolidated financial statements were audited by PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp.k. with its registered office in Warsaw, registered in the Register of Entrepreneurs maintained by the District Court for the Capital City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under number KRS 0000750050, entity entitled to audit financial statements, audit firm registration number: 144 ("Certified Accountant" or "Auditor"), which has been appointed by the Supervisory Board to audit the individual and consolidated financial statements of the Company with which the Management Board of Archicom S.A. entered into an appropriate agreement.

Further, on 18 March 2026 the Supervisory Board stated that:

- a) The Auditor and members of the team carrying out the audit have met the conditions necessary to prepare an unbiased and independent report on the audit of the individual and consolidated financial statements in accordance with the applicable laws, professional practice standards and rules of professional ethics,
- b) The applicable regulations on auditor rotation and key auditor as well as the mandatory grace periods are observed,
- c) Archicom S.A. has a policy concerning the appointment of an audit firm and a policy concerning the provision to Archicom S.A., by the audit firm, any affiliate of the audit firm or any member of it chain, of any additional services other than the audit, including any services conditionally exempt from the ban on providing services by an audit firm.

The Supervisory Board got acquainted with the Certified Accountant's opinions and reports concerning the individual and consolidated financial statements, and the above statements have been verified, analyzed and assessed by the Audit Committee of the Supervisory Board, which recommended issuing a positive opinion to the Supervisory Board.

The Supervisory Board ascertained that the data included in the individual financial statement of Archicom S.A. and the consolidated financial statement of Archicom S.A. Group (the "Group" or the "Archicom Group") present a true and fair view of the economic and financial position of Company and the Archicom Group as of 31 December 2025 and the individual and consolidated financial results and cash flows for the fiscal year ended on that day, in accordance with the applicable International Financial Reporting Standards approved by the European Union and the adopted accounting principles (policy). Further, the statements comply with the provisions of law applicable to the Company and its Statute. Additionally, the annual individual financial statement was prepared on the basis of properly maintained accounting books in accordance with Chapter 2 of the Accounting Act dated 29 September 1994.

In the opinion of the Supervisory Board the Management Board's report on operations of the Archicom Group, including the Company's operations has been prepared in accordance with the requirements of Article 49 of the Accounting Act and § 73 of the Regulation of the Minister of Finance *on current and periodic information provided by issuers of securities and conditions for recognising as equivalent information required by the laws of a non-member states* and is consistent with the information included in the individual and consolidated financial statements for 2025.

The opinion of the Certified Accountant confirms that:

- annual individual financial statements:
 - present a true and fair view of the individual economic and financial position of Archicom S.A. as of 31 December 2025 and the individual financial results and individual cash flows of the Company for the fiscal year ended on that day in accordance with the applicable International Financial Reporting Standards approved by the European Union and the adopted accounting principles (policy);
 - are consistent, in form and content, with the provisions of law applicable to the Company and its Statute;
 - have been prepared based on properly maintained accounting books, in accordance with Chapter 2 of the Accounting Act dated 29 September 1994;
- annual consolidated financial statements:
 - present a true and fair view of the consolidated economic and financial position of the Archicom Group, in which Archicom S.A. is the parent Entity as of 31 December 2025 and the consolidated financial results and consolidated cash flows of the Archicom Group for the fiscal year ended on that day in accordance with the applicable International Financial Reporting Standards approved by the European Union and the adopted accounting principles (policy);
 - are consistent, in form and content, with the provisions of law applicable to the Archicom Group and the Statute of Archicom S.A.

Further, this opinion of the Auditor is consistent with the additional statement for the Audit Committee.

The Supervisory Board takes a positive view of the individual and consolidated statements for 2025 and the Management Board's report on operations of the Company and the Archicom Group for 2025 and recommends their approval by the Ordinary General Meeting of the Company.

3. RESULTS OF THE ASSESSMENT OF THE MANAGEMENT BOARD'S PROPOSAL FOR DISTRIBUTION OF PROFIT FOR 2025

The Supervisory Board got acquainted with the proposal of the Company's Management Board on how to distribute the net profit of PLN 229,935,282.95, shown in the individual financial statement of the Company for 2025, as follows:

- profit in the amount of PLN 105,292,877.40 to be allocated to the payment of dividends to Company's shareholders (" Dividend "), i.e. in the amount of PLN 1.80 per 1 share,
- allocate the profit of PLN 124,642,405.55 for the reserve capital of the Company intended for payment of dividends and advance dividends in the future, in accordance with Resolution no. 20/05/2018 of the Ordinary General Meeting of Archicom S.A. dated 30 May 2018, amended by Resolution no. 22/06/2020 of the Ordinary General Meeting of Archicom S.A. dated 25 June 2020.

The Supervisory Board takes a positive view of the Management Board's proposal for distribution of net profit generated in the fiscal year 2025 and intends to provide such information to the General Meeting.

4. ASSESSMENT OF THE COMPANY'S STANDING TAKING INTO CONSIDERATION THE ADEQUACY AND EFFECTIVENESS OF THE INTERNAL CONTROL, RISK MANAGEMENT, COMPLIANCE AND INTERNAL AUDIT SYSTEM USED IN THE COMPANY

Assessment of the Company's situation:

Major events in 2025 for the operations of the Company and its Group, as presented by the Management Board, concern the following:

- Execution of an annex to the strategic cooperation agreement with Echo Investment S.A

On 10 January 2025 an annex was executed to the strategic cooperation agreement between the Company and its major shareholder, Echo Investment S.A. Pursuant to the annex, the Agreement was executed for a specified period of 24 months, i.e. until 21 January 2026. All other material terms of the Agreement reported by the Company in Current Report No. 5/2024 dated 21 February 2024 remained unchanged.

The strategic cooperation includes among others mutual coordination of affairs which may streamline business operations of Echo and Archicom group, leverage market opportunities for either Party, strengthen the Parties' positions in the markets in which they operate, and avoid any situations which may lead to potential conflicts of interests.

In accordance with the provisions of the Agreement, the Company intends to maintain its current core business profile (residential projects for sale) as a developer with a strong market position in major Polish cities. Echo intends to conduct development activities of various types in the largest Polish cities but it does not intend to carry out any new residential development projects for sale all over the country, except for the ongoing residential projects presently owned by Echo or any potential projects to be carried out jointly with Archicom. Further, pursuant to the Agreement Echo Investment S.A. will provide the Company and its group with consulting and advisory services and other strategic services.

➤ Execution of property sale agreements

- On 10 April 2025 a subsidiary of the Issuer, i.e. Archicom Senja 2 sp. z o.o. with its registered office in Wrocław, as the seller (Seller) and Monting Real Estate sp. z o.o. with its registered office in Warsaw, as the purchaser (Purchaser) entered into an agreement for the transfer of the right of perpetual usufruct and an agreement for the sale of the ownership right to the real properties located at Chłodna Street in Warsaw (the Agreement). Pursuant to the Agreement, the Seller sold to the Purchaser the right of perpetual usufruct and the ownership right to the above-referenced real properties (and the rights related thereto) for a total price of PLN 96,000 net, increased by applicable VAT. The provisions of the Agreement did not differ from the provisions used in transactions of this type. The Agreement contains standard provisions for this type of transactions regarding the seller's and the purchaser's representations and warranties and regarding the Parties' liability.
- On 23 June 2025 a subsidiary of the Issuer, i.e. Archicom Nieruchomości 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with its registered office in Wrocław, as the seller, and a Polish private investor, as the purchaser, entered into a sale agreement concerning real estate located in Wrocław, owned by the Seller, developed with a building known as City 2 (the Agreement). Pursuant to the Agreement, the Purchaser acquired from the Seller the real estate and other assets including in particular the ownership right to the real property located in Wrocław, at Gen. Romualda Traugutta Street 55, developed with an office building known as "City 2" (the Building) and any structures, systems and other facilities serving the Building (the Property). The price amounted to EUR 31,000,000, increased by the tax on goods and services. The price was paid by the Seller in full immediately after the conclusion of the Agreement. As part of the transaction the Parties also entered into a rental guarantee agreement (the Rental Guarantee Agreement). The essential provisions of the Rental Guarantee Agreement provide for (i) a guarantee granted to the Purchaser whereby the Seller shall cover rental payments and service charges for vacant spaces in the Building for the guarantee period which amounts in principle to 5 years from the execution of the Agreement, and (ii) the Seller paying to the Purchaser the tenant incentives granted to the tenants of the Building, required as of the date of the Agreement. The provisions of the Agreement did not differ from the provisions used in transactions of this type. The Agreement contains standard provisions for this type of transactions regarding the seller's and the purchaser's representations and warranties and regarding the Parties' liability, and the provisions concerning the Seller being entrusted with the performance of certain fit-out works in the premises in the Building.

➤ Financing:

- [Increase of the overdraft facility](#)

On 11 February 2025 the Company signed with Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., with its registered office in Warsaw, an annex to the overdraft facility agreement.

The amount of the overdraft facility specified in the annex was increased to PLN 240 million. The amount of the facility bears interest according to a variable interest rate equal to the reference rate (WIBOR 1M) increased by the bank's margin. The term of the facility was extended until 30 September 2027.

Other material terms of the amended Overdraft Facility Agreement match the terms commonly used in agreements of this type.

- [Redemption of bonds](#)

On 17 March 2025 Archicom S.A. fully redeemed series M7/2023 bonds with a value of PLN 62,000,000 on the bond maturity date.

- [Issuance of bonds](#)

On 14 March 2025 the Company issued series M11/2025 coupon bonds of a total nominal value of PLN 120,000,000. The issuance concerns unsecured ordinary bearer bonds that bear interest at a variable interest rate (WIBOR 3M) increased by a margin for investors. The bond redemption date was set for 14 March 2029. The Issuer's benefits related to the Bonds are exclusively of monetary nature and consist in payment of the nominal value and interest. The Bonds have been admitted to and will be traded on an alternative trading system of Giełda Papierów Wartościowych in Warsaw S.A.

➤ Dividends:

- On 25 June 2025 the Ordinary General Shareholders Meeting decided, in accordance with the recommendation of the Management Board, and after prior positive opinion by the Supervisory Board, to divide the Company's net profit for the fiscal year 2024 of PLN 197,448,200.81, reported in the individual financial statement of the Company for 2024, as follows:

- to allocate profit of PLN 197,131,664.91 for dividend payment for the Company's shareholders ("Dividend"), i.e. profit of PLN 3.37 per share;
- to credit towards the Dividend PLN 82,479,420.63 paid by the Company on 7 November 2024 as an interim dividend for the fiscal year 2024, pursuant to resolution no. 39/30/IX/2024 of the Company's Management Board dated 30 September 2024 („Interim Dividend"), i.e. profit of PLN 1.41 per share;
- to pay, as Dividend, the allocated amount decreased by the Interim Dividend already paid, i.e. PLN 114,652,244.28, i.e. profit of PLN 1.96 per share; 58,496,043 shares participate in the distribution of the Dividend;
- to allocate profit of PLN 316,535.90 for the Company's reserve capital intended for the payment of dividends or interim dividends in the future, in accordance with resolution no. 20/05/2018 of the Ordinary Shareholders Meeting of Archicom S.A. dated 30 May 2018, amended by resolution no. 2 22/06/2020 of the Ordinary Shareholders Meeting of Archicom S.A. dated 25 June 2020.

The Ordinary Shareholders Meeting set the dividend date for 15 September 2025. Dividend was paid on 17 November 2025.

The Supervisory Board takes a positive view of the events presented by the Management Board of the Company significantly affecting the activity of Archicom S.A. and its Group and fully shares the Management Board's opinion by considering that such events are important both for the Company and its Group.

Internal Control System

Archicom Group is a public company, listed on the Warsaw Stock Exchange. The priority tasks carried out include: taking care of the security of the Group's assets and the compliance of actions taken with the provisions of law and the shareholders' interests. For the effective and efficient implementation of the above objectives an Internal Control System has been put in place in the Archicom Group. The Internal Control System comprises all procedures, processes and activities implemented to the organizational structure and carried out in the course of ongoing operation and used in the management and decision making process. Internal control mechanisms are intended to prevent mistakes, abuse and other irregularities.

The Internal Control System consists of three main levels: the protection and control level as part of the operational management of particular operating units, the level of protection through monitoring and oversight carried out by the support function for middle level and senior managers and the level of protection and control carried out by the internal audit department encompassing internal services ensuring compliance. Each phase plays a different role in the management and internal control process.

The Audit Committee's tasks include among others: (i) monitoring of the effectiveness of internal control, internal audit and risk management systems, in particular with respect to financial reporting, (ii) oversight and monitoring of the independence of the Certified Accountant and audit firm auditing the Company's financial statements, (iii) submitting to the Supervisory Board and the Management Board recommendations intended to ensure the integrity of the financial reporting process in the Company.

The internal audit function in Archicom Group is implemented by the Internal Audit Department under the supervision of the Audit Committee.

The Internal Audit Department verifies the compliance of the operations undertaken with the procedures, regulations and instructions adopted in the organization. It also verifies the correctness of such instructions and procedures, by assessing whether their match the reality and the actual needs of the company. The activities of this unit consist of preparing annual audit plans and annual control plans and carrying out the planned activities and ad hoc (unplanned) inspections, dictated by specific events or conditions identified by the Group in the course of ongoing operations. The scope of such activities includes among others regular periodic assessments of the organization management processes, risk management, protection and control system and corporate governance. Further, the internal audit activities support an operational assessment of efficiency and effectiveness of particular organizational units. The internal audit activity contributes to improving the operation of the organization, among others through delivering objective information on the organization management system and potential risks. The internal audit constitutes a complementary elements of the Internal Control System whose main purpose is to take care of the security of the Group's assets and the compliance of actions taken with the provisions of law and the shareholders' interests.

The Supervisory Board evaluates positively the financial reporting system existing in the Company implemented by the Finance Department. The Company has an Internal Control System that ensures fairness and reliability of financial statements. The process of preparation of the Company's financial statements consists of many phases. Each phase ends with verification of data. The Company has its own procedures for preparation of financial statements whose purpose is to ensure that all economic transactions are completely and correctly captured in a relevant period. Financial reporting is subject to both internal control within the Company and periodic external inspections - the Company's financial statements as well as consolidated statements, after their preparation in accordance with the applicable provisions of law, are audited by an independent certified accountant appointed Supervisory Board of the Company. It should be emphasized that after the examination of the Company's statements for 2025 the certified accountant considered them as reliable and consistent with the facts, and did not raise any objections thereto.

In the opinion of the Supervisory Board, both the process of preparation of financial statements and the Company's financial statements are of good quality. Further, the Company conducts ongoing verification of economic and financial plans. During a year the Management Board analyzes financial results on an ongoing basis. Current information in this respect is presented and discussed with the Audit Committee and the Supervisory Board of the Company.

In the IT area, an internal control framework extends to the adjustment of internal processes to changes in legal regulations, creation of backup copies and anti-virus control system. Key IT processes are monitored on an ongoing basis. Such processes are carried out in the Company by a dedicated unit – IT Department. The Management Board takes a positive view of the internal control in the area of information technology.

The Supervisory Board does not see any material areas of activity not covered by a sufficiently effective Internal Control System.

Based on the information obtained the Supervisory Board considers that the Internal Control System functioning in the Company does not need to be radically improved or extended onto other areas of activity, except for good practices typical of entities operating on such a large scale as Archicom Group, consisting of continuous improvement and evolutionary systemic changes, reflecting new factors that occur in the macroeconomic environment such as organizational development processes.

Risk management

The Management Board of the Company is responsible for risk management. The Supervisory Board considers that the Management Board has put in place an adequate risk management policy and appropriate procedures in this respect. The Company analyzes changes of the business environment in terms of evaluation of risks related to the activity being conducted, in particular in legal, tax and operational terms.

The operational risk management is implemented through particular organizational units as part of their ongoing operations. Managers of particular organizational units create and perfect procedures comprising control mechanisms, mitigating standard risks related to ongoing operations.

The specificity of residential development projects involves the fact that particular projects are significantly stretched in time. A development process runs from finding and purchasing land through the design, construction and sale phases, up to the final handover of apartments to customers. Archicom Group carries out many extensive multi-phase investments where the development process lasts until the completion of the last phase of a larger whole.

From this perspective, operational risk management is intended to:

- reduce the likelihood of adverse events during particular phases of the project,
- ensure greater control over problems which may occur during the execution and operation of projects,
- formulate and approve actions plans in case of unforeseen situations,
- minimize or eliminate negative effects of a given risk.

Risk management is implemented through identification and assessment of risk areas for all areas of activity of the Company and its Group. The next step is to define actions, controls and procedures necessary to mitigate such risks (i.a. through a system of procedures and internal controls).

In the opinion of the Supervisory Board, the Company's key processes reducing its business risk exposure work correctly and effectively, in particular owing to the Management Board's oversight.

Compliance

The in-house Legal Department of the Archicom Group, comprising a team of specialized legal counsels and lawyers, supervises and supports on an ongoing basis the basic activity of the Archicom Group at each investment phase, from the purchase of land, through the design and project execution phases, up to the final sale of flats to end users and after-sales support. The Legal Department comprises a compliance function which is engaged in examining compliance with the applicable law of the adopted internal regulations, adjusting internal regulations of the Archicom Group to the changing legal and market environment, as well as advisory with respect to the application of the applicable provisions of law. The compliance function makes sure that the Archicom Group observes regulations concerning among others personal data protection, confidential information protection, anti-corruption, counteracting money laundering and financing of terrorism, anti-mobbing regulations, whistleblower and other regulations.

In the Archicom Group there is an Ethics Committee, consisting of a Member of the Management Board of Archicom S.A., Legal Department Director and Accounting Department Director. The Committee was entrusted with tasks specified in the Archicom Group's codes and procedures, which include among others verification of the beneficiaries of donations or non-financial assistance and making decisions to grant support, approving employment of persons who are currently performing or have in the past performed public functions, granting consent to the establishing of cooperation with an entity interacting with persons performing public functions, making decisions concerning conflicts of interests.

In the opinion of the Supervisory Board the Company properly implements the applicable law so that all regulations, provisions and standards are introduced in a clear and transparent manner and are properly applied.

Internal audit function

In the Archicom Group there is an Internal Audit Department which independently assesses risk management and internal control systems. The audit tasks are carried out based on annual audit plans, approved and adopted by the Audit Committee. Ad hoc audits, commissioned by the Audit Committee or the Management Board of the Company, are also carried out. The results of internal audit works are reported directly to the Audit Committee and the Management Board of the Company. The Internal Audit Department has direct and unrestricted access to the Supervisory Board, the Audit Committee and the Management Board of the Company. The Internal Audit Director reports functionally to the Audit Committee and administratively – to the President of the Management Board.

At least once a year, the Internal Audit Director provides the Audit Committee with its assessment of the effectiveness of operation of internal control, risk management and Compliance systems. The Director of the Internal Audit Department meets the independence criteria and principles set out in the universally recognized and applied international standards of professional practice of internal auditing.

The Management Board of the Company is responsible for implementation and maintenance of effective internal control, risk management and compliance systems. In the opinion of the Supervisory Board, in the course of its current work the Management Board properly performs its tasks in this respect.

5. ASSESSMENT OF THE FULLFILLMENT BY THE MANAGEMENT BOARD OF INFORMATION OBLIGATIONS TOWARDS THE SUPERVISORY BOARD, AS REFERRED TO IN ARTICLE 380¹ AND ARTICLE 382 § 4 OF THE COMMERCIAL COMPANIES CODE

In 2025 the members of the Supervisory Board of the Company stayed in constant contact with the Member of the Management Board of the Company, conducting consultations concerning particular areas of the Company's activity, exercising constant supervision over the Company's business in all areas of its activity, and considering issues and motions submitted to the Board meetings by the Management Board of the Company. Members of the Supervisory Board stayed in contact with the Management Board of the Company, among others through the presence of the representatives of the Management Board on Supervisory Board meetings, during which members of the Management Board provided exhaustive information on the situation of the Company and the Archicom Group, in particular with respect to its assets, and on other circumstances related to the conduct of the Company's affairs. Further, the Management Board informed the Supervisory Board of material issues also outside meetings.

Bearing the foregoing in mind, the Supervisory Board considers that the Management Board provided the Supervisory Board with the above-mentioned information properly and sufficiently frequently to make it possible to exercise supervision and maintained good contact with the Supervisory Board.

While receiving such information from the Management Board, the Supervisory Board did not exercise its rights to request the Management Board for additional information except as stated above, and did not exercise its rights to demand the preparation and provision of information, documents, reports and explanations pursuant to Article 382 § 4 of the CCC.

6. INFORMATION ON TOTAL FEES PAYABLE BY THE COMPANY FOR ALL AUDITS COMMISSIONED BY THE SUPERVISORY BOARD DURING THE FISCAL YEAR PURSUANT TO ARTICLE 382 (1) OF THE CCC

In the reporting period the Supervisory Board has not commissioned any audits in the above-mentioned mode and therefore no costs have been incurred in relation thereto.

7. REPORT ON OPERATIONS OF THE SUPERVISORY BOARD AND ITS COMMITTEES IN 2025

In 2025 the Supervisory Board Archicom S.A. worked in accordance with its regulations, the Company's Statute, the Best Practices and the applicable provisions of law, having regard to the rightful interests of the Company and its shareholders.

In 2025 the operations of the Supervisory Board as part of the supervision exercised by it included among others:

- analysis and assessment of the current financial results and periodic financial statements of the Company,
- analyzing information received from the Management Board concerning the Company's activity,
- granting authorizations to the Company to incur liabilities and execute agreements related to the Company's activity, within the scope required by the provisions of the Statute.

During 2025 the Supervisory Board held meetings, and passed resolutions using means of direct distance communication.

In the reporting period covering 2025 the Supervisory Board passed a total of 26 resolutions, in particular resolutions on:

- granting consent to enter into an amendment to the Loan Agreement,
- review of the Management Board's application regarding the distribution of profit for the financial year 2024,
- granting consent to enter into a transaction between a subsidiary and an affiliated company concerning the acquisition of real property located in Wrocław,
- appointment of the Chairperson and Deputy Chairpersons of the Supervisory Board for the new term of office,

adoption of the regulations of the long-term incentive program and granting consent to a transaction between a subsidiary and an affiliated company concerning the acquisition of real property located in Kraków.

COMPOSITION OF THE SUPERVISORY BOARD

As of 25 June 2025, upon the holding of the Company's General Meeting of Shareholders approving the financial statements for 2024, the mandates of the members of the Supervisory Board of the previous term of office expired, and on that date the General Meeting of Shareholders appointed the members of the Supervisory Board for a new five-year term of office.

In 2025 the composition of the Supervisory Board of the Company was as follows:

Until 25 June 2025

- Nicklas Lindberg –Chairman of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025
- Marek Gabryjelski - 1st Vice Chairman of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025
- Konrad Płochocki – 2nd Vice Chairman of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025
- Maciej Drozd – Member of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025
- Małgorzata Turek – Member of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025

- Bence Sass - Member of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025
- Peter Kocsis - Member of the Supervisory Board, in the period from 1 January to 25 June 2025

From 25 June 2025

- Nicklas Lindberg –Chairman of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025
- Jacek Owczarek - 1st Vice Chairman of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025
- Konrad Płochocki – 2nd Vice Chairman of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025
- Maciej Drozd – Member of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025
- Małgorzata Turek – Member of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025
- Bence Sass - Member of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025
- Balázs Gál - Member of the Supervisory Board, in the period from 25 June 2025 to 31 December 2025

From 31 December 2025 to the date of publication of this report the composition of the Supervisory Board has not changed.

In accordance with Principle 2.3 and 2.11.1 of the Best Practices the independence criteria mentioned in the *Act on certified accountants, audit firms and public oversight* dated 11 May 2017 were met by:

Until 25 June 2025

- Marek Gabryjelski
- Konrad Płochocki

From 25 June 2025

- Jacek Owczarek
- Konrad Płochocki

The above-indicated persons, do not also have any actual and material relationships with a shareholder holding at least 5% of the total number of votes in the Company.

AUDIT COMMITTEE OF THE COMPANY

In 2025 the Audit Committee of the Company was composed of:

Until 25 June 2025

- Konrad Płochocki – Chairman Audit Committee,
- Maciej Drozd – Vice Chairman of the Audit Committee,
- Marek Gabryjelski – Vice Chairman of the Audit Committee.

From 27 June 2025

- Konrad Płochocki – Chairman Audit Committee,
- Maciej Drozd – member of the Audit Committee,
- Jacek Owczarek – member of the Audit Committee.

In 2025 the regulations concerning the appointment, composition and operation of the Audit Committee, including those concerning the independence criteria being met by its members and requirements that they must have knowledge and skills in the field in which the Company operates and within respect to accountancy or audit of financial statements. The Audit Committee performed tasks provided for by the applicable provisions of law.

In 2025 the Audit Committee's works concentrated on the following matters:

- monitoring of the financial reporting process,
- monitoring of the financial statement auditing process by the auditor,
- monitoring and controlling of the independence of the auditor,
- monitoring of the risk control and internal control systems,
- analysis of the selected risks in the Company's business,
- monitoring of the fulfillment by the Company of the requirements arising from the Act on Certified Accountants,
- supervision of the internal audit function in the Company, including the approval of the internal audit task plan and monitoring of implementation thereof, discussing conclusions arising from the audit report concerning the assessment of the internal control environment and risk management and compliance systems,

A report of the Audit Committee of the Supervisory Board Company constitutes an appendix to this Report.

INVESTMENT COMMITTEE

In 2025 the Investment Committee was composed of:

- Nicklas Lindberg – Chairman of the Investment Committee,
- Maciej Drozd – Member of the Investment Committee,
- Małgorzata Turek – Member of the Investment Committee.

In the reporting period the Investment Committee of the Supervisory Board of Archicom SA was engaged in ongoing tracking of opportunities and activities related to acquisitions, including transactions with related parties; financing plans or transactions; implementation of investment strategies and achievement of goals set out in the Group's business plan.

8. ASSESSMENT OF THE APPLICATION BY THE COMPANY OF THE CORPORATE GOVERNANCE RULES AND THE MANNER OF FULFILLMENT OF INFORMATION OBLIGATIONS RELATED TO THE APPLICATION THEREOF, SPECIFIED IN THE STOCK EXCHANGE RULES AND REGULATIONS CONCERNING CURRENT AND PERIODIC INFORMATION SUBMITTED BY ISSUERS OF SECURITIES, INCLUDING INFORMATION ON ACTIVITIES TAKEN BY THE SUPERVISORY BOARD TO MAKE SUCH ASSESSMENT.

According to the current status of application of the Best Practices the Company does not apply 7 principles: 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 4.1., 4.3., 6.3.

1.4.2. present the value of the pay equity ratio with respect to remuneration paid to its employees, calculated as a percentage of the difference between the average monthly pay (including bonuses, prizes and other allowances) of women and men for the last year, and present information on the actions taken to eliminate possible inequalities in this respect, together with a presentation of the risks involved and the time horizon over which equality is planned to be achieved.

The Principle is not applied.

Company's comment : The Company intends to adopt his principle for application in the future.

2.1. The Company should have a diversity policy for the management board and the supervisory board, adopted by the supervisory board or the general meeting respectively. The diversity policy sets out diversity objectives and criteria in areas such as gender, field of study, specialist knowledge, age and work experience, among others, and indicates when and how the achievement of these objectives will be monitored. In terms of gender diversity, the condition for ensuring the diversity of the company's bodies is that the minority participation in the respective body is no less than 30%.

The Principle is not applied.

Company's comment : The Issuer does not have a diversity policy for the management board and the supervisory board. The Issuer points out that the appointment of particular persons as members of the Issuer's governing bodies and their employment at key positions depends on the decision of relevant governing bodies of the Issuer (the General Meeting – with respect to appointment of the Supervisory Board; the Supervisory Board – with respect to appointment of the Management Board; the Management Board – with respect to employment of key managers). While appointing or employing any person the governing bodies are guided by qualifications of respective candidates. The Issuer further assures that the procedures for selecting candidates for members of its governing bodies do not contain any elements which might be considered discriminatory towards any specific groups of people, in particular based on gender. In order to confirm that the Management Board of the Issuer applies the diversity policy when employing broadly understood managerial staff, including all directors and managers, the Issuer informs that the diversity ratio reflecting the participation of women in the so-defined managerial staff amounts to approx.53%.

2.2. The persons deciding on the election of the members of the company's management or supervisory board should ensure the comprehensiveness of these bodies by selecting diversity in their composition, making it possible, inter alia, to achieve the target ratio of a minimum minority shareholding set at not less than 30%, in line with the objectives set out in the adopted diversity policy referred to in Principle 2.1.

The Principle is not applied.

Company's comment : Due to the fact that the General Meeting and the Supervisory Board have not thus far passed resolutions in this respect, the Company has not adopted a gender diversity policy with respect to the Management Board and the Supervisory Board.

2.11.6. information on the extent to which the diversity policy is implemented in relation to the management board and the supervisory board, including the achievement of the objectives referred to in Principle 2.1.

The Principle is not applied.

Company's comment : The Company does not apply Principle 2.1.; therefore, the Supervisory Board Report will not contain information referred to in Principle 2.11.6.

4.1. The company should enable shareholders to participate in a general meeting using electronic means of communication (e-meeting) if this is justified by the expectations of shareholders communicated to the company, as long as it is able to provide the technical infrastructure necessary for holding such a general meeting.

The Principle is not applied.

Company's comment : Bearing in mind the legal risks related to e-meetings and the present shareholding structure, the Issuer decided that it will presently not hold General Meetings using electronic means of communication (e-meeting). As soon as such solutions become more widespread and the risks related to general shareholders meetings so conducted are eliminated and such need is notified by a significant number of shareholders, the Issuer will consider putting this principle into practice.

4.3. The company shall provide a publicly available real-time broadcast of the general meeting.

The Principle is not applied.

Company's comment : The Company does not provide a publicly available real-time broadcast of the general meeting but after the end of the general meeting it makes audio video recording of the general meeting available on its website.

6.3. If one of the company's incentive programs is a managerial options program, then the realization of the options program should be conditional on the fulfilment by the entitled persons, within a period of at least three years, of pre-determined, realistic and appropriate financial and non-financial and sustainable development objectives for the company, and the price set for the acquisition of shares by the entitled persons or the settlement of the options may not differ from the value of the shares at the time of the adoption of the program.

The Principle is not applied.

Company's comment: The Issuer does not exclude the possibility of launching an incentive scheme in the form of a managerial options program. The terms of such program, the objectives thereof and the price set for the acquisition of shares by the entitled persons will be specified at the time of execution of the program.

In the opinion of the Supervisory Board, the Company correctly fulfills information obligations concerning the application of corporate governance rules, arising from the Stock Exchange Rules and regulations concerning current and periodical information submitted by issuers of securities, ensuring equal access to information for all capital market stakeholders.

All information significant for investors are posted on the website of Archicom S.A., in the tab: Relacje inwestorskie (<https://www.archicom.pl/relacje-inwestorskie/>). This section also contains a tab dedicated to corporate governance which includes a full report concerning the application by the company of the principles included in the Best Practices.

9. ASSESSMENT OF THE APPROPRIATENESS OF SPONSORSHIP AND DONATION EXPENDITURE INCURRED BY ARCHICOM S.A. AND THE ARCHICOM S.A. GROUP AND THE VALUE OF SPENDING FOR SUCH PURPOSES

In implementing Principle 1.5 of the Best Practices the Supervisory Board got acquainted with the sponsorship and donation expenditure of Archicom S.A. and the Archicom Group for 2025.

The Group's sponsorship expenditure amounted to PLN 25,000.00, including the Company's sponsorship expenditure of PLN 25,000.00. Donation spending of the Archicom Group amounted to PLN 3,000.00, including donation spending of the Company of PLN 3,000.00. There was no other expenditure on sponsorship and donations in 2025.

Summary of the charitable activities of Archicom in 2025	VALUE [PLN]
Archicom S.A.	
donation for the benefit of the Foundation Polskich Kawalerów Maltańskich in Kraków	3,000,00
sponsorship for the benefit of the Association of Polish Architects, Kraków Branch	25,000,00
TOTAL:	28,000,00

The Supervisory Board approved the above-mentioned expenses.

10. INFORMATION ON THE LEVEL OF IMPLEMENTATION OF THE DIVERSITY POLICY

The Supervisory Board did not assess the diversity policy with respect to the Management Board and the Supervisory Board due to the fact that the Company has not adopted Principle 2.1. of the Best Practices.

11. EVALUATION OF THE SUPERVISORY BOARD'S WORK IN 2025:

The Supervisory Board fulfilled its tasks while taking into account the principle of the utmost professional diligence in order to exercise due control over the Company. The number of meetings of the Supervisory Board and its Committees resulted from the Supervisory Board's own assessment and was also dictated by the needs voiced by the Company's Management Board and the current market situation.

While performing its duties, the Supervisory Board acted in accordance with applicable laws and other regulations, including in particular within the scope of its powers as defined in the Company's Statute, the Supervisory Board Rules and Regulations and the Code of Commercial Companies.